

ΗΜΕΡΙΔΑ ΤΕΕ 17.12.2024

Εισήγηση Κωνσταντίνου Α. Χαϊδούτη

Κίνδυνοι ανακριβούς ή εσφαλμένης δήλωσης αυθαιρέτων, έκδοσης βεβαίωσης νομιμότητας, σύνταξης Ηλεκτρονικής Ταυτότητας κτηρίου/Πιστοποιητικού Πληρότητας.

Σύμφωνα με το άρθρο 83 του Ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή, περιλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου, που συντάσσεται μετά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού και έχει ως αντικείμενο την μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού. Η παραπάνω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού απαιτείται και για την μεταγραφή τελεσίδικης δικαστικής απόφασης επί αναγνωριστικής αγωγής κυριότητας του ακινήτου και για τη μεταγραφή των πρακτικών δικαστικού ή εξωδικαστικού συμβιβασμού με την οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα επί ακινήτου.

Γίνεται εύκολα αντιληπτό και ασφαλώς είναι απολύτως γνωστό και σαφές σε όλους όσους παρακολουθούν την σημερινή ημερίδα, ότι καθίσταται αδύνατη η σύνταξη μεταβιβαστικού συμβολαίου ελλείψει της ανωτέρω βεβαιώσεως και του πιστοποιητικού ταυτότητας/πληρότητας κτηρίου, καθώς αποτελεί ένα εκ των ελαχίστων εγγράφων που απαιτούνται για την σύνταξη αυτών, η έλλειψη δε συνεπάγεται πρωτίστως την αδυναμία σύνταξης, τυχόν δε παράλειψη, πράγμα προφανώς αδύνατο, την ακυρότητα του συμβολαίου.

Εύλογα τίθεται το ζήτημα η ΗΤΚ πλήττει σήμερα ή όχι την ακίνητη ιδιοκτησία και με ποιο τρόπο. Από τον χρόνο έναρξης εφαρμογής της μέχρι και σήμερα έχει εκτιμηθεί ότι το 80% των κτηρίων ή οριζόντιων ιδιοκτησιών που αποτελούν αντικείμενο μεταβίβασης εμφανίζουν διαφορετικό εμβαδόν από αυτό που αναγράφεται στον τίτλο κτήσεως, με λίγα λόγια η πραγματικότητα όπως αποτυπώνεται στην ταυτότητα του κτηρίου, αντιβαίνει στο τίτλο.

Ο ΑΡΧΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ.

Η υποχρεωτική εφαρμογή της «Ταυτότητας Κτιρίου» σε όλα τα κτίρια της χώρας, υπήρξε πρόταση και βασικό αίτημα του τεχνικού κόσμου της χώρας, ευθύς με την εμφάνιση της κρίσης στην οικονομία και την οικοδομική δραστηριότητα στη χώρα μας, μετά τα μέσα της δεκαετίας του 2000. Ο αρχικός σχεδιασμός της Ταυτότητας Κτιρίου προέβλεπε απρόκλητη και άνευ λόγου περιοδική επιθεώρηση όλων των υφισταμένων κτιρίων της χώρας ανά πενταετία περίπου.

Η ΠΟΜΙΔΑ αντέδρασε εντονότατα και ζητούσε από όλους τους αρμόδιους παράγοντες, να γίνουν σημαντικές αλλαγές στη θέσπισή του. Γι' αυτό και η έναρξη λειτουργίας της αναβλήθηκε κατ' επανάληψη και επί σειρά ετών.

Μετά από συνεχή διαβήματα και εντονότατες διαμαρτυρίες της ΠΟΜΙΔΑ, το 2017 ο Υπουργός ΥΠΕΝ Γιώργος Σταθάκης, στην τελική φάση κατάρτισης του Ν. 4495/2017 παραδέχθηκε στην εισηγητική του έκθεση ότι οι διαρκείς και χωρίς λόγο επιθεωρήσεις θα αποτελούσαν ένα βάρος δυσβάστακτο για τους ιδιοκτήτες ακινήτων εν καιρώ κρίσης, και έκανε δεκτό η Ταυτότητα Κτιρίου στα υπάρχοντα κτίρια να καταρτίζεται μόνον κατά τη μεταβίβασή τους, αντικαθιστώντας τη γνωστή Βεβαίωση Μηχανικού για την μη ύπαρξη αυθαιρεσιών.

Εν συνεχεία επί υπουργίας Κωστή Χατζηδάκη στο ΥΠΕΝ με το Ν.4643/2019 ορίσθηκε ότι μπορεί κάθε ενδιαφερόμενος για μεταβίβαση οριζοντίου ιδιοκτησίας πολυκατοικίας κλπ. να υποβάλει την Ταυτότητα μόνον του δικού του διαμερίσματος/γραφείου/καταστήματος (αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας), και όχι ολόκληρου του κτιρίου, όπως αρχικά προβλεπόταν.

Η πλήρης εφαρμογή της «Ταυτότητας Κτιρίου» η οποία επιβάλλει λεπτομερή εμβαδομέτρηση και αποτύπωση όλων των μεταβιβαζόμενων ακινήτων, και ιδιαιτέρως των οριζοντίων ιδιοκτησιών, και η σύγκρισή τους με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια, με τις κατόψεις που επισυνάπτονται στις σχετικές συμβολαιογραφικές πράξεις, με τις τακτοποιήσεις αυθαιρέτων, τις κτηματολογικές εγγραφές αλλά και τις βεβαιώσεις ΕΝΦΙΑ, ΤΑΠ κλπ., ως προς τη διαμερισμάτωση και το εμβαδόν της επιφανείας τους, ακόμη και αν στην πράξη είναι μικρότερο, έχουν «εγκλωβίσει» και φέρει σε πλήρη απόγνωση τους ιδιοκτήτες τους, έχουν καταστήσει εκατοντάδες χιλιάδες ακίνητα περιουσιακά στοιχεία σε όλη τη χώρα «πράγματα εκτός συναλλαγής» και έχουν μετατρέψει σε πραγματικό «Γολγοθά» τη σύνταξη οποιουδήποτε συμβολαίου μεταβίβασης ή και γονικής παροχής ακινήτου, για πολίτες, συμβολαιογράφους, μηχανικούς, δικηγόρους και κτηματομεσίτες.

Αυτό ήταν μια εξαιρετικά ζοφερή πραγματικότητα μέχρι την υιοθέτηση των προτάσεων της ΠΟΜΙΔΑ και του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου και την ψήφιση του πρόσφατου ν.5142/24, αφού η σύνταξη μεταβιβαστικών συμβολαίων είχε καταστεί σήμερα αδύνατη αν δεν προηγηθεί διόρθωση των προηγούμενων συμβολαίων απόκτησης του ακινήτου, ή υπογραφή

πράξεων τροποποίησης των οριζοντίων ιδιοκτησιών από όλους τους συνιδιοκτήτες των πολυκατοικιών, ακόμη και αν πρόκειται για ελάχιστες μικροδιαφορές, πράγματα ουσιαστικά αδύνατα, ιδιαίτερα στα οροφοδιαμερίσματα όπου δεν υπάρχει η δυνατότητα της νέας και κατ'όνομα και μόνον, «μονομερούς» τροποποίησης, αφού δεν υπάρχει γείτονας για να τη συνυπογράψει.

Ωστόσο θεωρώ πως δεν μπορεί στην σημερινή εποχή που η ταυτότητα κτηρίου ήρθε να καλύψει οριστικά όλες τις παθογένειες του παρελθόντος, να αποτελεί εν τέλει εμπόδιο ή τροχοπέδη στην μετεξέλιξη της κοινωνία μας, με την διαρκή αναγκαιότητα μεταβίβασης ενός ακινήτου, όταν υπάρχει απόκλιση του τίτλου από την πραγματική κατάσταση του ακινήτου.

Έτσι ένα πρώτο βήμα είχε ήδη γίνει με την παρ.5 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε από το ν.4759/2020, καθώς με την διάταξη αυτή αποκαταστάθηκε το ανυπέρβλητο πρόβλημα που αντιμετώπιζαν δεκάδες χιλιάδες ιδιοκτήτες οριζοντίων ιδιοκτησιών σε όλη την Ελλάδα, τα διαμερίσματα των οποίων είχαν κάποια διαφορά στην επιφάνεια τους σε σχέση με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια, υπέρ ή σε βάρος των κοινόχρηστων χώρων των πολυκατοικιών, κάτι το οποίο –μέχρι την θέσπιση των προαναφερθεισών ευεργετικών ρυθμίσεων- απαιτούσε τροποποίηση της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, η οποία προϋποθέτει την σύμφωνη γνώμη όλων των συνιδιοκτητών του κτιρίου, πράγμα εντελώς αδύνατον στην συντριπτική πλειοψηφία των περιπτώσεων.

Ωστόσο -και παρά την παραπάνω ρύθμιση- υπάρχει σωρεία περιπτώσεων όπου η διαφορά στην επιφάνεια της οριζόντιας ιδιοκτησίας που πρόκειται να υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 4495/2017, δεν έχει προκύψει υπέρ ή σε βάρος των κοινοχρήστων

χώρων της πολυκατοικίας, αλλά **υπέρ ή σε βάρος μίας ή περισσότερων όμορων οριζοντίων ιδιοκτησιών.**

Οι περιπτώσεις αυτές δεν καταλαμβάνονται από την παραπάνω ρύθμιση με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατή η μονομερής τροποποίηση της σύστασης, αλλά να απαιτείται τροποποίηση με ομοφωνία του συνόλου των συνιδιοκτητών, παρότι στην πραγματικότητα, το πρόβλημα που έχει προκύψει δεν αφορά παρά μόνον τους ιδιοκτήτες των επηρεαζόμενων οριζοντίων ιδιοκτησιών. Μάλιστα στις περισσότερες από αυτές τις περιπτώσεις –οι οποίες έχουν προκύψει σχεδόν πάντοτε από την κατασκευή της πολυκατοικίας- τα σχέδια που έχουν προσαρτηθεί στη σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας αποτυπώνουν μεν την πραγματική κατάσταση, αλλά υπάρχουν αποκλίσεις σε σχέση με τα εγκεκριμένα από την πολεοδομία σχέδια. Είναι προφανές ότι όλες αυτές οι περιπτώσεις είναι λιγότερο προβληματικές από αυτές στις οποίες έχουν καταληφθεί κοινόχρηστοι χώροι του κτιρίου και επηρεάζουν πολύ λιγότερο ή και καθόλου τις σχέσεις των συνιδιοκτητών μεταξύ τους, καθώς και την μορφή του κτιρίου.

Επίσης κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων μεταβίβασης ακινήτων παρατηρήθηκε το φαινόμενο αποκλίσεων στις διαστάσεις των οριζοντίων ιδιοκτησιών από τη μέτρηση που έχει καταγραφεί στη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών, σε σχέση με μεταγενέστερη μέτρηση.

Οι συγκεκριμένες αποκλίσεις είναι συνήθως μικρές (κάτω του 2% από τις αναγραφόμενες στη κάτοψη της σύστασης διαστάσεις) και οφείλονται είτε σε μη προσμέτρηση των τοίχων είτε στη μεθοδολογία της μέτρησης.

Στις περιπτώσεις αυτές, οι εν λόγω οριζόντιες ιδιοκτησίες τίθενται εν τοις πράγμασι «εκτός συναλλαγής» καθώς για την διόρθωση

του εμβαδού τους στο πραγματικό απαιτείται τροποποίηση της σύστασης με τη σύμπραξη όλων των συνιδιοκτητών. Το φαινόμενο αυτό είναι έντονο στις παλαιότερες πολυκατοικίες με πλήθος οριζοντίων ιδιοκτησιών που η τροποποίηση σύστασης με τη σύμπραξη όλων είναι αδύνατη.

Έτσι λοιπόν η αναγκαιότητα ολοκλήρωσης της Κτηματογράφησης στην χώρα και οι εμπειριστατωμένες προτάσεις των αρμόδιων φορέων οδήγησαν στην ψήφιση τον περασμένο Οκτώβριο (2024) του Ν. 5142/2024 του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης, και όχι του ΥΠΕΝ, όπως θα περίμενε κάποιος, με τον οποίο ικανοποιούνται σειρά αιτημάτων και προτάσεων της ΠΟΜΙΔΑ, προκειμένου να επιλυθούν σοβαρότατα προβλήματα των ιδιοκτητών ακινήτων που αφορούν στους τίτλους των εμπραγμάτων δικαιωμάτων τους, με ιδιαίτερη έμφαση στη δυνατότητα μονομερών τροποποιήσεων πράξεων σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και τη δυνατότητα άρσης της ακυρότητας μεταβιβαστικών συμβολαίων μέσω της μεταγενέστερης υπαγωγής των αυθαιρεσιών τους και τη μονομερή διόρθωση των ιδιοκτησιακών τους τίτλων, αλλά και να θεσμοθετηθούν μέτρα επιτάχυνσης των διαδικασιών ολοκλήρωσης του κτηματολογίου, διόρθωσης εσφαλμένων εγγραφών και μεταγραφής των εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Οι κυριότερες ρυθμίσεις με τις οποίες επιλύονται προβλήματα των ιδιοκτητών ακινήτων είναι οι εξής:

- 1. Θέσπιση δυνατότητας μονομερούς τροποποίησης πράξεων σύστασης οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας καθώς και των παρακολουθημάτων ή των χώρων αποκλειστικής χρήσης αυτών, ως προς την επιφάνεια, το περίγραμμα και τη χρήση των**

ιδιοκτησιών, εφ' όσον η σημερινή πραγματική κατάσταση έχει δημιουργηθεί από το χρόνο κατασκευής της οικοδομής και αποτυπώνεται στην ΗΤΚ.

2. **Δυνατότητα μεταβίβασης κτίσματος οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας με απόκλιση εμβαδού έως 2% χωρίς να απαιτείται διόρθωση του ιδιοκτησιακού τίτλου.**
3. **Δυνατότητα μονομερούς συμβολαιογραφικής μεταφοράς του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης μίας ιδιοκτησίας σε άλλη του αυτού ιδιοκτήτη, της ίδιας οικοδομής, που στερείται τέτοιου χώρου.**
4. **Δυνατότητα άρσης ακυρότητας μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος που έχουν πραγματοποιηθεί προ της 1.5.2024 μέσω μεταγενέστερης υπαγωγής των αυθαιρεσιών ή των πολεοδομικών παραβάσεων που είχαν εγκατασταθεί προ των ανωτέρω πράξεων εφόσον επιτρέπεται και εφόσον συνταχθεί Ταυτότητα Κτιρίου. Σε περίπτωση που η συμβολαιογραφική πράξη που καταρτίστηκε κατά παράβαση του πρώτου εδαφίου χρήζει διόρθωσης ως προς τα στοιχεία του ακινήτου, μπορεί να διορθωθεί από τον τελευταίο αποκτώντα το εμπράγματο δικαίωμα, μονομερώς, προσαρτώντας μόνον το Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ του τελευταίου αποκτώντος, το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου, τη βεβαίωση υπαγωγής, το σχεδιάγραμμα της κάτοψης, και το απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος. Τυχόν απαιτούμενη δήλωση φόρου υποβάλλεται μονομερώς.**

Αξίζει να επισημανθεί ότι με τις πρόσφατες αυτές ρυθμίσεις σαφώς δεν θίγονται τα ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου.

Περαιτέρω ένα εξαιρετικά σημαντικό θέμα το οποίο απασχολεί ήδη αρκετούς ιδιοκτήτες ακινήτων, αλλά είναι βέβαιο πως μελλοντικά θα απασχολήσει το σύνολο των συνιδιοκτητών σε όλα τα κτήρια της χώρας είναι αυτό του δικαιώματος υψούν.

Στις πολυκατοικίες που κατασκευάζονταν κατά τις προηγούμενες δεκαετίες, ο κατασκευαστής ή οικοπεδούχος συνηθέστατα διατηρούσαν ως ιδιαίτερη οριζόντια ιδιοκτησία ένα ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου, προκειμένου να το αποδώσουν σε μελλοντικούς ορόφους (δικαίωμα υψούν), με δικαίωμα μονομερούς ανακατανομής των ποσοστών συγκυριότητας του δικαιώματος αυτού στο γεωτεμάχιο (οικόπεδο). Στην συντριπτική πλειοψηφία των περιπτώσεων αυτών, οι συντελεστές δόμησης εξαντλήθηκαν εξ αρχής ή μειώθηκαν αργότερα, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει πλέον οποιαδήποτε δυνατότητα επέκτασης της οικοδομής καθ' ύψος. Ωστόσο το προαναφερθέν ποσοστό συνιδιοκτησίας ενώ στην πραγματικότητα είναι άνευ αξίας και ουσιαστικής χρησιμότητας, φορολογείται στον ΕΝΦΙΑ και στις λοιπές φορολογίες κεφαλαίου ως αυτοτελές περιουσιακό στοιχείο γιατί εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται ως τμήμα οικοπέδου με εξαντλημένο συντελεστή δόμησης.

Γι' αυτό, προκειμένου να αποφύγουν την σχετική άδικη πλέον φορολογική επιβάρυνση αλλά και τις γραφειοκρατικές διατυπώσεις που συνεπάγεται η καταχώρηση των δικαιωμάτων τους αυτών, οι περισσότεροι από τους ιδιοκτήτες τέτοιων ποσοστών συνιδιοκτησίας δεν τα έχουν δηλώσει στο Εθνικό Κτηματολόγιο, με αποτέλεσμα αυτά να φαίνονται σήμερα ως «αγνώστου ιδιοκτήτη», ενώ μετά την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών και την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης σε όλη τη χώρα, θα περιέλθουν στο Ελληνικό Δημόσιο, το οποίο έτσι θα καταστεί

συνιδιοκτήτης στο «δικαίωμα υψούν» σε χιλιάδες πολυκατοικίες σε όλη τη χώρα. Αυτό θα δημιουργήσει πραγματικό χάος τόσο τους συνιδιοκτήτες διαμερισμάτων πολυκατοικιών, αφού το Δημόσιο θα πρέπει να συμμετέχει και να ψηφίζει στις Γενικές Συνελεύσεις τους, όσο και στο Δημόσιο το οποίο θα κληθεί να διαχειριστεί όλα αυτά τα άνευ αντικειμένου περιουσιακά «δικαιώματα».

ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΜΕ τη δυνατότητα μονομερούς κατάργησης του δικαιώματος «υψούν» στις υφιστάμενες πολυκατοικίες, και να προστεθεί νέα παράγραφος στο άρθρο 98 του ν. 4495/2017 με την οποία να ορίζεται ότι: «Ο ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας δικαιώματος υψούν δικαιούται να το καταργήσει ολοσχερώς μεταβιβάζοντας το αντίστοιχο ποσοστό της εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας επί του γεωτεμαχίου σε άλλη ιδιοκτησία του ή προς ιδιοκτήτη άλλης οριζόντιας ιδιοκτησίας του αυτού κτηρίου, με μονομερή τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, χωρίς να απαιτείται η συναίνεση των λοιπών μη εμπλεκομένων συνιδιοκτητών του κτηρίου.».

Επειδή συνεπώς κάθε μέρα, χιλιάδες συμπολίτες μας σε όλη τη χώρα διαπιστώνουν ότι οι ιδιοκτησίες τους είναι αδύνατον να μεταβιβαστούν για τους παραπάνω λόγους, η νομοθετική λύση που δόθηκε και ξεκίνησε να εφαρμόζεται ελπίζουμε να οδηγήσει στην «αναίμακτη» επίλυση του φαινομένου αυτού, ώστε όλοι οι πολίτες να μπορούν να προβούν σε νόμιμες μεταβιβάσεις των ακινήτων τους, και με υπεύθυνη συμμετοχή των μηχανικών τους και την έκδοση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτηρίου.

Η ιδιοκτησία είναι διεθνώς αναγνωρισμένο Ανθρώπινο Δικαίωμα, κάτι που δυστυχώς ελάχιστα απασχολεί τους απανταχού

υποστηρικτές διαφόρων δικαιωμάτων. Η τύχη της ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας, καρπού μόχθου και ιδρώτα του παραγωγικού κορμού της ελληνικής κοινωνίας, της μεσαίας τάξης, αφορά και ενδιαφέρει τους πάντες: ιδιοκτήτες, ενοικιαστές, κράτος και τοπική αυτοδιοίκηση, επιχειρηματίες, επαγγελματικές οργανώσεις. Ακριβώς για αυτούς τους λόγους, η ιδιοκτησία πρέπει να είναι αντικείμενο σεβασμού από κάθε αρχή και μορφή του Κράτους, και όχι αντικείμενο καταπάτησης και λεηλασίας, στο όνομα διαφόρων ιδεών και σκοπιμοτήτων.

Κωνσταντίνος Α. Χαϊδούτης